

2025타경30428

청주지방법원 총주지원
경매4계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이원규 소유물건(2025타경30428)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김금숙

감정평가서번호: H3250331-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

무심감정평가사사무소

(건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
황창연

(인)

감정평가액	일천팔십사만오천육백원정 (₩10,845,600.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이원규 (2025타경30428)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.04	2025.04.04 ~ 2025.04.04	2025.04.07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	126.51	건물	126.51	-	10,431,600
	제시외건물	(7.92)	제시외건물	7.92	-	414,000
		이	하	여	백	
합계					₩10,845,600	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 음성군 맹동면 쌍정리 소재 '맹동면행정복지센터' 서측 인근에 위치하는 건물로서, 청주지방법원 충주지원 경매4계에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

해당사항 없음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

나. 본건 건물에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 건물만에 귀속되는 수익가치의 산출이 어려워 원가법 외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교 검토는 생략하였음.

4. 기준시점

가. 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사완료 일인 2025년 04월 04일로 함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 실지조사(2025년 04월 04일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번 및 면적 등은 귀 제시목록으로 감정평가하였으며, 지적 및 건물경계 등은 공부를 기준하여 목측에 의거 조사하였으니 정확한 지적 및 기타 관련사항 등의 확인시 지적측량 등의 방법으로 재확인이 필요할 것으로 사료되는 바, 업무진행시 참고바람.
- 나. 본건은 토지를 수반하지 않는 건물만의 평가로서, 토지수반 여부에 구매됨이 없이 건물만을 정상평가하였음.
- 다. 본건 건물 중 부속건물 흙벽돌조 기와지붕 단층 창고(27.04㎡)와 흙벽돌조 스테트지붕 단층 창고(22.28㎡)는 조사시점 현재 블록조 단층 건물로 연결되어 사용중인것으로 보여지는 바 2동의 건물을 1동으로 보아 일괄하여 감정평가하였음.
- 라. 본건 건물 주택동과 창고동은 화재의 흔적이 보여지며 각동 모두 지붕을 걷어낸 상태로 지붕의 구조는 파악이 안되는 상황인바, 업무진행시 참고바람.
- 마. 본건 제시외 건물에 대한 평가는 구조, 규모, 사용용재, 시공정도 등을 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였고 면적은 개략적인 실측에 의거하였으니 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상부동산의 개요

1. 건물

일련 번호	소재지	충청북도 음성군 맹동면 쌍정리 522-7 (도로명주소 : 충청북도 음성군 맹동면 덕금로 323번길 50-3)				
	층별	구조	용도	공부면적 (㎡)	비고	사용승인일
1	단층	목조 슬레이트지붕	주택	77.19	화재흔적보임. 지붕없음.	1900
	단층	부속건물 흙벽돌조 기와지붕	창고	27.04	하나의 건물로 사용중으로 보여짐.	1950
	단층	부속건물 흙벽돌조 슬레이트지붕	창고	22.28	화재흔적보임. 지붕없음.	1978

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가 산정

가. 건물표준단가

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2024년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-07-02-09	농촌주택	벽돌조/평지붕	5	1,015,000	45 (40~50)
01-07-04-01	농촌주택	블록조/목조지붕틀/시멘트기와	4	976,000	45 (40~50)
01-07-04-02	농촌주택	블록조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	934,000	45 (40~50)

나. 부대설비 보정단가

설비현황	보정단가(원/㎡)	비고
위생 및 급배수설비	표준단가에 포함	-
난방설비	표준단가에 포함	-

나. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가는 건축물 재조달원가 자료집상의 표준단가를 토대로 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 다음과 같이 결정함.

일련 번호	층수	용도	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)	비고
1	단층	단독주택	900,000	표준단가에 포함	900,000	-
	단층	창고	500,000	표준단가에 포함	500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감가수정 및 건물단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 감가수정시 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로한 정액법을 적용하되, 관찰감가를 병용하였음.

일련 번호	층수	제조달원가 (원/㎡)	내용 년수	잔존 내용년수 (관찰감가)	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용 승인일	비고
1	단층	900,000	45	5	100,000	100,000	1900	지붕없음
	단층	500,000	45	5	55,556	55,000	1950 1978	지붕없음

라. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
1	단층	77.19	77.19	100,000	7,719,000	주택
	단층	27.04	49.32	55,000	2,712,600	창고
	단층	22.28				창고

IV. 감정평가액 결정의견

대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가목적에 건물은 원가법을 사용하여 감정평가액을 결정하였음.

구분	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
건물	-	126.51	10,431,600	상세내역은 후첨 “감평가명세표” 참조
제시외건물	-	7.92	414,000	
합 계	-	134.43	10,845,600	-

끝.

건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 음성군 맹동면 쌍정리 [도로명주소] 충청북도 음성군 맹동면 덕금로323번길 50-3	522-7 위 지상	주택	목조 스레트지붕 단층	77.19	77.19	100,000	7,719,000	900,000 x 5/45 관찰감가
				1층					
				창고					
			창고	부속건물 흙벽돌조 스레트지붕 단층	27.04	49.32	55,000	2,712,600	500,000 x 5/45 관찰감가
			창고	부속건물 스레트지붕 단층	22.28				
소 계								₩10,431,600	
1-1	<제시외 건물> 충청북도 음성군 맹동면 쌍정리	522-7 위 지상	보일러실	판넬조 판넬지붕	(5.4)	5.4		162,000	관찰감가
1-2	동 소	상동	재래식 화장실	블록조 슬래브지붕	(2.52)	2.52		252,000	관찰감가
소 계								₩414,000	
합 계								₩10,845,600.-	
				이	하	여	백		

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(1) 건물의 구조

본건은

목조 슬레트지붕 단층 건물로서,
외벽 : 벽돌쌓기 마감등임.
창호 : 샷시 창호등임.

부속건물 흙벽돌조 기와지붕 단층창고 및 흙벽돌조 슬레트지붕 단층 창고이나, 현황은 하나의 건물로,
외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 마감등임.
창호 : 샷시 창호등임.

(2) 이용상태

조사시점 현재 화재 발생의 흔적이 보여지며, 주택 및 창고 용도로 사용중이었던 것으로 보여짐.

(3) 설비내역

기본적인 위생및급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '사진용지 및 건물개황도' 참고

(5) 공부와의 차이

없음.

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

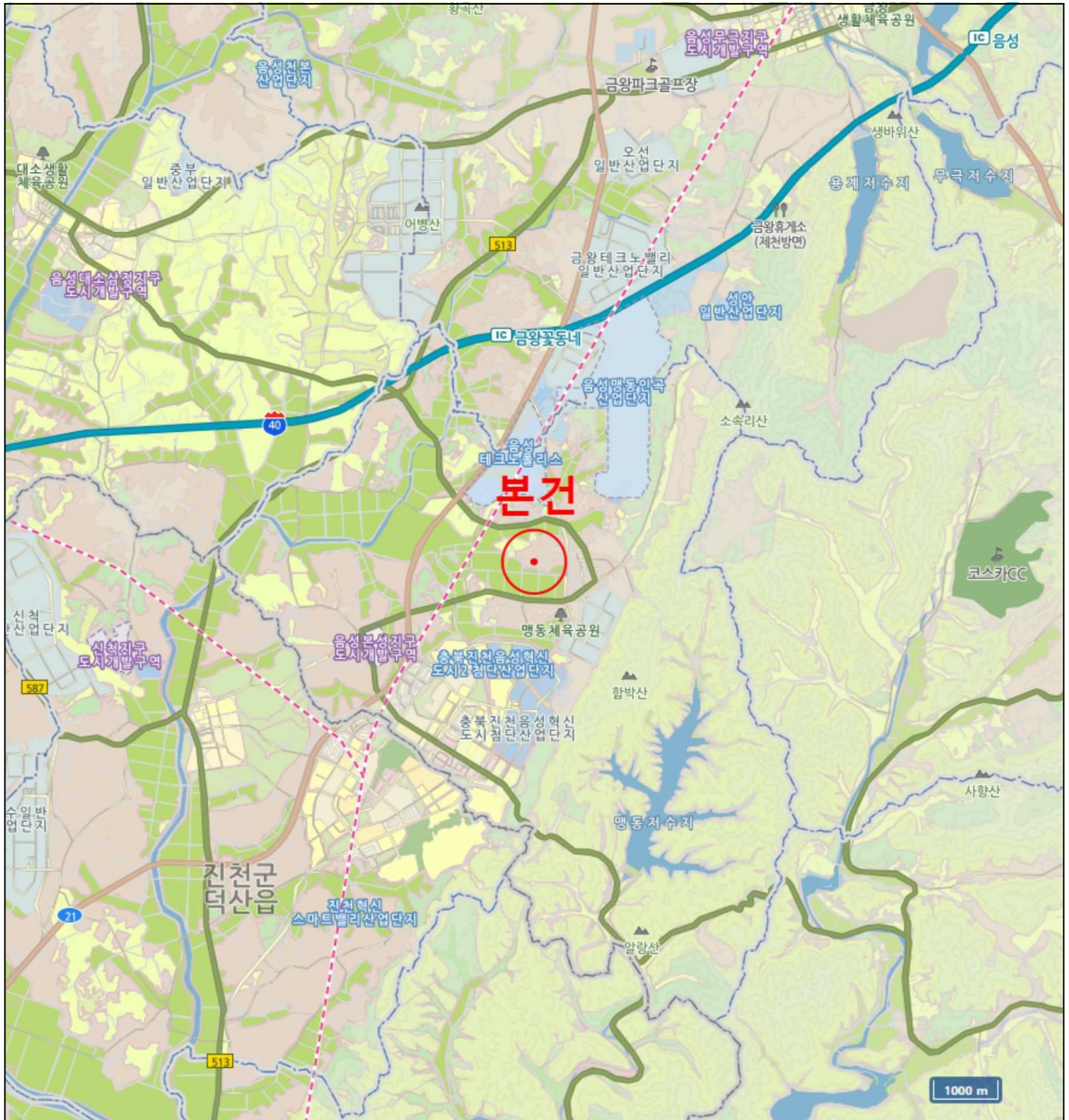
가. 임대관계는 미상임.

나. 본건 건물 중 부속건물 흙벽돌조 기와지붕 단층 창고(27.04㎡)와 흙벽돌조 스테트지붕 단층 창고(22.28㎡)는 조사시점 현재 블록조 단층 건물로 연결되어 사용중인것으로 보여지는 바 2동의 건물을 1동으로 보아 일괄하여 감정평가하였음.

광역위치도



소재지 충청북도 음성군 맹동면 쌍정리 522-7



위치도



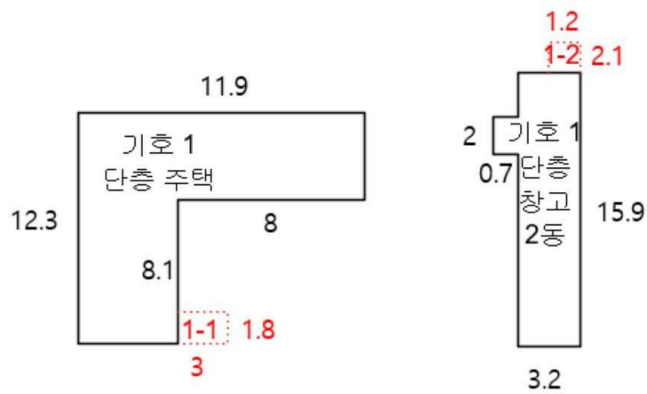
소재지 충청북도 음성군 맹동면 쌍정리 522-7



건물개황도

축척없음

*조사시점 현재 단층 창고 2동은 하나의 건물처럼 이용중인것으로 보여지는데, 업무진행시 참고바람.



기호 1) 단층 주택 : 77.19㎡(공부상면적)
단층 창고 : 27.04㎡(공부상면적)
단층 창고 : 22.28㎡(공부상면적)

제시외 1-1 판넬조 판넬지붕 보일러실 약5.4㎡
제시외 1-2 블록조 슬래브지붕 재래식화장실 약2.52㎡



1



1



1



1-1



1



1



1



1



1



1

1-2



1-2



()